

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Comune di Montalto Dora

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G. approvato con deliberazione del Delibera CC n. 35 del 20 dicembre 2011
pubblicata sul B.U.R. del 19 gennaio 2012 n. 03

1^ VARIANTE PARZIALE

ai sensi del Comma 5 dell'Art. 17 L.R. n.56/1977

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista

Arch. Alberto Redolfi

Con

Arch. Luisa Chiea

Ufficio Tecnico, RUP

Geom. Marika Berattino

Novembre 2022

Indice

ARTICOLO 1 - FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO	4
Documenti costitutivi del PIANO	5
ARTICOLO 2 - LA STRUTTURA DEL P.R.G.	7
ARTICOLO 3 - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.	9
ARTICOLO 4 - TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE	9
ARTICOLO 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	10
ARTICOLO 5.bis - APPLICAZIONE DELLA DENSITA' TERRITORIALE E DELLA DENSITA' FONDIARIA	13
La perequazione Economica	13
La Perequazione Urbanistica.....	14
La monetizzazione della perequazione economica	14
ARTICOLO 6 - STANDARDS URBANISTICI	14
ARTICOLO 7 - AREE NORMATIVE	15
ARTICOLO 8 - VINCOLI AMBIENTALI, ECOLOGICI E FUNZIONALI	19
ARTICOLO 8 bis – MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI DEL NUOVO	21
CARICO ANTROPICO	21
ARTICOLO 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	22
ARTICOLO 10 - CATASTO E CERTIFICATO URBANISTICO	23
ARTICOLO 11 - MODALITA' E CONDIZIONI DI INTERVENTO	23
ARTICOLO 12 - SERVIZI SOCIALI.....	25
ARTICOLO 13 - ATTIVITA' ECONOMICHE DEL SETTORE PRIMARIO	26
Area per Attività agricole di pregio (EA).....	27
ARTICOLO 14 - ATTIVITA' ECONOMICHE DEL SETTORE SECONDARIO	27
ARTICOLO 15 - ATTIVITA' ECONOMICHE DEL SETTORE TERZIARIO	28
ARTICOLO 16 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	28
ARTICOLO 17 - INSEDIAMENTI AGROTURISTICI	32
ARTICOLO 18 - DESTINAZIONI D'USO SPECIALI.....	34
ARTICOLO 19 - SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....	35
Fasce Fluviali e Fasce di Rispetto: riferimenti cartografici	35
Classi di pericolosità geologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica	36
Aspetti prescrittivi di carattere generale.....	40
ARTICOLO 20 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	43
ARTICOLO 21 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	44
Riconoscimento delle zone di insediamento	44
Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo	44

Destinazioni d'uso.....	45
Strutture di vendita.....	46
Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	46
Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta	47
Fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.....	47
Verifiche di impatto sulla viabilità	49
Verifiche di compatibilità ambientale.....	49
Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie	50

ARTICOLO 1 - FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO

Le finalità, gli obiettivi e i criteri del PIANO, diffusamente descritti nella Relazione Illustrativa, vengono brevemente richiamati in questa sede:

- salvaguardare le risorse naturali dell'ambiente collinare;
- promuovere gli interventi atti ad eliminare i rischi idrogeologici (specie le esondazioni dei corsi d'acqua), disciplinando la nuova edificazione in funzione della loro concreta realizzazione;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente nelle aree di antico impianto;
- riaggregare al tessuto urbano le aree periferiche, già parzialmente urbanizzate, al fine di elevarne il livello qualitativo, funzionale e formale;
- individuare nuove aree di espansione, conseguenti al fabbisogno addizionale di abitazioni, funzionalmente connesse al tessuto urbano ed alla struttura dei servizi, delineandone la trama viaria e l'assetto degli spazi pubblici;
- riordinare le aree produttive esistenti e individuare nuove aree di espansione al fine di garantire fisiologici incrementi per le attività artigianali e commerciali;
- favorire il recupero del patrimonio agricolo, valorizzandone le potenzialità anche per le funzioni agroturistiche;
- migliorare il rapporto tra insediamenti servizi e infrastrutture per garantire più elevati livelli funzionali;
- ridurre il carico del traffico non locale sulla strada che solca l'abitato, disciplinandone le immissioni e impiantando una rete alternativa di viabilità minore;
- delineare un sistema unitario di prescrizioni normative suddivise per microaree omogenee quanto a tipologia costruttiva e destinazione d'uso, con particolare attenzione ai caratteri formali delle aree di espansione (indicazione delle sagome massime di fabbricazione);
- favorire il processo attuativo del Piano mediante una normativa flessibile sulle destinazioni d'uso ammesse e mediante meccanismi perequativi circa l'acquisizione delle aree destinate a servizi e infrastrutture.

Documenti costitutivi del PIANO

A. Elaborati di analisi

Tavola A.1 Stato di fatto degli insediamenti e dei servizi	scala 1:5.000
Tavola A.2 Attuazione del PRGC vigente. Insediamenti e servizi	scala 1:5.000
Tavola A.3 Mosaico dei PRGC dei comuni contermini	scala 1:25.000
Tavola A.4 Aree sensibili e di interesse storico-ambientale	scala 1: 5.000
Tavola A.5 Stato di fatto della rete fognaria e dell'acquedotto	scala 1: 5.000

P. Elaborati prescrittivi

Tavola P.1 Azzonamento e viabilità	scala 1:5.000
Tavola P.2 Azzonamento e viabilità	(4fogli in bianco e nero) scala 1:2.000
Tavola P.3 Azzonamento e viabilità	(4fogli colori) scala 1:2.000
Tavola P.4 Vincoli	scala 1:5.000
Tavola P.5 Addensamenti commerciali L.R. 28/99	scala 1:5000
Norme tecniche di attuazione	
Schede aree normative	
Schede aree normative RT e RN modificate	

I. Elaborati illustrativi

Relazione generale	
Tabelle riassuntive del dimensionamento	
Tavola I.1 Modifiche e nuove previsioni	(2 fogli) scala 1:2.000
Tavola I.2 Previsione dei servizi pubblici	scala 1:2.000
Tavola I.3 Rete della mobilità	scala 1:2.000
Relazione di controdeduzione alle osservazioni	
Tavola I.4a Individuazione delle osservazioni Nord	scala 1: 5.000
Tavola I.4b Individuazione delle osservazioni Sud	scala 1: 5.000
Tab.OSS Tabella riassuntiva delle osservazioni	
Relazione di pertinenza delle modifiche apportate al PRGC vigente rispetto ai temi oggetto della Variante.	

T. Elaborati tecnici

T.1 Rapporto Ambientale	
T.1a Sintesi non tecnica	
T.1.b Relazione di controdeduzione alle osservazioni degli Enti al Rapporto Ambientale e alla Valutazione di Incidenza allegati al Progetto Preliminare	
T.2 Fascicolo degli elaborati geologico-tecnici	
T.3 Fascicolo degli elaborati per la verifica della zonizzazione acustica	

Nel seguito, per brevità, con **LRU** si intende la Legge Regionale Urbanistica 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 2 - LA STRUTTURA DEL P.R.G.

Il P.R.G. è stato redatto utilizzando una metodologia progettuale basata sul ricorso a procedure informatiche sia per quanto riguarda la formazione della cartografia sia per quanto riguarda l'impianto normativo.

Il territorio comunale è ripartito in un numero assai elevato di *Aree Normative Omogenee*; per ciascuna di esse vengono definite le destinazioni d'uso, vengono determinati i parametri urbanistici fondamentali e viene misurato il carico urbanistico indotto a trasformazione avvenuta.

Ne consegue un'elevata puntualità delle prescrizioni normative, il cui nesso con l'*Area Cartografica* è reso immediato da un'apposita *Scheda Riepilogativa*.

Per ogni Area Normativa la Scheda Riepilogativa riporta le seguenti informazioni, oltre alla localizzazione ed agli abitanti residenti al 1997:

STATO DI FATTO

1. Superficie fondiaria o superficie territoriale (mq)
2. Superficie coperta (mq)
3. Superficie pavimento (mq)
4. Volume fuori terra (mc)
5. Rapporto di copertura (2/1) [mq/mq]
6. Utilizzazione fondiaria (3/1) [mq/mq]
7. Densità fabbricativa (4/1) [mc/mq]

PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali)
9. Volumetria max fuori terra (mc)
10. Incremento volumetrico ammesso (mc)
11. Altezza max consentita (ml)
12. Numero piani max fuori terra
13. Rapporto di copertura max (mq/mq)
14. Utilizzazione fondiaria max (mq/mq)
15. Densità territoriale max (mc/mq)
16. Densità fondiaria max (mc/mq)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

17. Principale
18. Complementare (A)
19. Complementare (B)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vengono indicate le prescrizioni particolari per alcune aree normative, con particolare

riferimento alle FASCE FLUVIALI A, B, C.

Le destinazioni d'uso ammesse, schedate dal Piano, sono le seguenti:

- A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
- B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
- C. Utilizzo abitativo temporaneo a scopo agroturistico
- D. Residenza rurale connessa alla conduzione del fondo agricolo
- E. Allevamento e lavorazione di prodotti dell'azienda agricola
- F. Attività produttive industriali o artigianali
- G. Servizi e residenza di custodia connessi alle attività produttive
- H. Attività commerciali e pubblici esercizi
- I. Attività terziarie direzionali e professionali
- L. Attività estrattive
- M. Servizi e attrezzature di interesse comune
- N. Servizi scolastici
- O. Verde attrezzato
- P. Parcheggi pubblici
- Q. Servizi per le attività produttive
- R. Strutture per l'ospitalità
- S. Servizi tecnologici

Le **prescrizioni particolari**, riportate nelle Schede Riepilogative, sono del tipo:

- Ampliamento sezione Roggia del Molino sotto la Via Di Vittorio;
- Area compresa in parte nella fascia fluviale A;
- Area compresa nella fascia fluviale B;
- Area compresa nella fascia fluviale C;
- Incremento volumetrico vincolato all'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- Nuova edificazione subordinata all'ampliamento sezione della Roggia del Molino;
- Percorso pedonale e ciclabile;
- Piano esecutivo convenzionato in corso di realizzazione;
- Modalità attuative: PEC obbligatorio e/o permesso di costruire convenzionato;
- Rispetto delle regole di perequazione: % cessione pubblica obbligatoria e schema progettuale allegato; regolamentazione degli usi;
- Sagoma di fabbricazione non predefinita nelle aree libere;
- Sostituzione di fabbricati esistenti obsoleti;
- Tutela architettonica e ambientale;

- Tutela caratteri morfologici;
- Vincolo di inedificabilità assoluta.

ARTICOLO 3 - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti *Norme* e le prescrizioni contenute nelle *Tavole di Piano*.

La presente revisione del Piano è stata effettuata ai sensi dell'articolo 17 della L.R.U., come modificato dalla LR 1/2007.

Circa i dati quantitativi dello stato di fatto, riportati nelle *Schede Riepilogative* di ciascuna Area Normativa, valgono le seguenti avvertenze:

- a. *La superficie fondiaria* e quella territoriale sono calcolate con tecniche di cartografia numerica applicate alla base cartografica catastale in scala 1:1.000.
- b. *La superficie coperta* è calcolata con tecniche di cartografia numerica applicate agli edifici della base cartografica in scala 1:1.000.
- c. *La superficie lorda* di pavimento deriva dal prodotto della superficie coperta per il numero di piani (per i bassi fabbricati si è considerato un coefficiente riduttivo pari a 0,8; per i piani seminterrati un coefficiente pari a 0,3; per i piani sottotetto agibili un coefficiente pari a 0,6).
- d. Il volume fuori terra deriva dal prodotto della superficie coperta per l'altezza stimata in gronda, ricavata da apposita indagine diretta sistematica.

Si precisa che, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi nel procedimento edilizio, valgono i *dati effettivi* dello stato di fatto, adeguatamente dimostrati negli elaborati progettuali e calcolati secondo i criteri prescritti nel successivo articolo 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 4 - TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Gli edifici esistenti, se regolarmente autorizzati o legittimati tramite il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni, possono essere oggetto di trasformazione edilizia anche dove contrastino con le prescrizioni del Piano, purché gli interventi siano limitati alla *manutenzione ordinaria e straordinaria*.

In ogni caso gli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria* non partecipano agli oneri di urbanizzazione, così come gli interventi di *recupero edilizio nelle aree normative "CS"* (Centro Storico).

Gli interventi di *ristrutturazione edilizia ed urbanistica* partecipano per intero agli oneri di urbanizzazione, qualora inducano un effettivo nuovo carico urbanistico rispetto al precedente utilizzo dell'immobile.

Le trasformazioni di destinazione d'uso non partecipano agli oneri di urbanizzazione quando non esigano opere edilizie eccedenti la *manutenzione ordinaria e straordinaria*; partecipano agli oneri di urbanizzazione nella misura del 50% quando esigano opere edilizie eccedenti la *manutenzione ordinaria e straordinaria*.

ARTICOLO 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nel contesto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

Area normativa

Parte del territorio comunale, individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata con norme operative omogenee trascritte nell'apposita Scheda Riepilogativa.

Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Superficie coperta o Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, una per unità abitative e un'estensione massima fino al 25% dalla superficie coperta, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Per volume tecnico si intendono quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo di fabbrica sia al di fuori. Più precisamente si identificano con il locale ascensore, vano corsa ed extra corsa, locali adibiti a centrali termiche, idriche, di ventilazione, refrigerazione, elettriche e quant'altro. Tali volumi non concorrono alla verifica degli indici sterometrici solo qualora, ai sensi della Legge n. 30 del 28.02.1997, si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, all'adeguamento dell'impianto stesso su edifici già realizzati.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18 Regolamento Edilizio), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è

necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti (Hf), determinate ai sensi del precedente capoverso.

Numero dei piani della costruzione (Np)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5 del Regolamento Edilizio), nonché gli eventuali soppalchi.

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;

b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;

c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada."

Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Volume della costruzione (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi $[m^3]$, è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 7 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 5.bis - APPLICAZIONE DELLA DENSITA' TERRITORIALE E DELLA DENSITA' FONDIARIA

La perequazione Economica

Per le aree RC, esclusa l'area RC 86, e le aree RN escluse RN 5, 9, 10, 12, 15, 32, il Piano determina in primo luogo l'indice di **densità territoriale max** per ogni Area Normativa; tale indice, applicato alla *Superficie Fondiaria*, determina la **volumetria max fuori terra** edificabile nel caso in cui non vengano cedute gratuitamente aree destinate ad urbanizzazione primaria o secondaria.

L'indice di **densità fondiaria max**, di norma maggiore di circa il 40% rispetto al precedente, si applica nel caso in cui vengano cedute gratuitamente aree destinate ad urbanizzazione primaria o secondaria in misura tale da consentire l'eguaglianza

tra $(\text{Superficie Fondiaria} + \text{Aree Cedute}) \times \text{Densità Territoriale}$

e $\text{Superficie Fondiaria} \times \text{Densità Fondiaria}$

Questo meccanismo promuove tendenzialmente la formale perequazione economica

dei valori immobiliari afferenti alle *aree edificabili ed alle aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria*.

La Perequazione Urbanistica

Al fine di promuovere la perequazione urbanistica delle aree di nuova urbanizzazione, in tutte le aree RT e nelle aree RN 5.1, 5.2, 5.3, 9, 10, 12, 15, 32, il Piano determina un indice di densità territoriale per ogni area normativa applicato alla superficie territoriale e fissa la percentuale minima da destinare ad urbanizzazione primaria e secondaria che dovrà essere ceduta gratuitamente. L'indice di densità territoriale non si applica alla superficie territoriale sottoposta alla fascia di rispetto idrogeologico della Roggia del Mulino.

Nelle aree di nuova previsione e di perequazione urbanistica denominate RT1 e RT2 viene sempre garantita la compresenza, definita come *mix funzionale*, di funzioni diverse regolate da percentuali minime; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste.

La monetizzazione della perequazione economica

In luogo della concreta cessione gratuita delle aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria è consentita la *monetizzazione* (anche parziale) delle medesime; l'importo monetario si determina applicando i valori unitari stabiliti per le *Aree Fabbricabili* ai fini dell'I.C.I. e *si cumula* con l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso in cui vengano cedute aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria *in esubero* rispetto allo stretto necessario per il raggiungimento dell'eguaglianza prima detta, il valore monetario delle aree esuberanti (determinato sempre con riferimento ai criteri I.C.I.) *viene scomputato* dagli oneri di urbanizzazione dovuti sino al punto di azzerarne l'importo.

Sia la monetizzazione che lo scomputo delle aree pubbliche in esubero non si applicano in tutte le aree RT e nelle aree RN 2, 5.1, 5.2, 5.3, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 32, e nell'area RC 86.

ARTICOLO 6 - STANDARDS URBANISTICI

A fronte di 3.488 abitanti residenti al 2007, il Piano *determina la capacità insediativa residenziale in 4.082 abitanti virtuali*, stimati secondo il *criterio analitico* di cui all'art.20 della L.R.U. (vedasi in proposito l'ampia motivazione contenuta nella Relazione Illustrativa).

Onde migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti esistenti e previsti, il Piano determina i seguenti standards, ai sensi dell'art. 21 della L.R.U.:

- a. *Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali:*
 - *Aree per l'istruzione (SI)*
 - *Aree per attrezzature di interesse comune (SC)*
 - *Aree per verde attrezzato (SV)*
 - *Aree per parcheggi pubblici (SP)*
- b. *Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:* per le aree normative ES

di nuovo impianto la dotazione è fissata nella misura di 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata. Per le aree normative ES di riordino con impianti produttivi esistenti la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% all'interno della superficie fondiaria interessata dagli interventi edificatori.

- c. *Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali*: nei casi di intervento all'interno del Centro Storico (*Aree Normative CS*) e nelle aree di completamento (*Aree Normative RC*) la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento interessata dall'intervento edificatorio; nei casi di nuovo impianto (aree normative ET) la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento interessata dall'intervento edificatorio. Tali dotazioni minime di aree sono da ricavarsi all'interno della superficie fondiaria di pertinenza dei fabbricati assoggettando le aree in questione ad uso pubblico. Almeno il 50% delle suddette aree deve essere destinato a parcheggi pubblici, ricavati eventualmente anche in apposite attrezzature o nel sottosuolo. Nelle aree normative RT di perequazione urbanistica le dotazioni minime di standard sono disciplinate percentualmente dai parametri contenuti nella scheda normativa di ogni area, dedotte le aree per urbanizzazione primaria. I minimi di legge andranno comunque verificati in ambito di SUE.
- d. *Dotazione aggiuntiva di parcheggi*: ogni unità immobiliare ammissibile, anche se realizzata per demolizione e ricostruzione o sostituzione di consistenze preesistenti, deve essere dotata di parcheggio pertinenziale nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 art. 41 sexies, così come modificato dalla Legge 24/3/1989 n.122.

I parcheggi suddetti sono realizzati in superficie ed anche nel sottosuolo di pertinenza delle unità immobiliari al cui servizio essi sono destinati. Qualora le presenti norme vietino espressamente la possibilità di realizzare i suddetti parcheggi nel sottosuolo, la quantità minima richiesta potrà essere realizzata in superficie nel lotto di pertinenza senza incidere sul limite di volume o di superficie lorda di pavimento dell'area, ovvero senza che detta quantità rientri nella verifica della densità fondiaria e dell'utilizzazione fondiaria, ma a condizione che sia comunque verificato ogni altro parametro urbanistico ed edilizio, nonché le ulteriori limitazioni dell'art.19. Tuttavia, a richiesta degli operatori interessati e salvo l'insindacabile valutazione dell'Amministrazione Comunale, essi possono venir realizzati anche nel sottosuolo di aree comunali a condizione che le opere non comportino alcun onere per l'Amministrazione stessa. La dotazione aggiuntiva di parcheggi è da realizzarsi per tutte le destinazioni d'uso previste dal Piano.

ARTICOLO 7 - AREE NORMATIVE

Il Piano suddivide l'intero territorio comunale nelle seguenti **Aree Normative** omogenee:

- a. Aree AT - Insediamenti agroturistici (118 aree per 159.324 mq)
- b. Aree CS - Centro storico (13 aree per 103.490 mq)
- c. Aree DS - Destinazioni speciali (4 aree per 94.798 mq)
- d. Aree EA - Aree agricole di pregio (1 area per 63.814 mq)

- e. Aree ES - Aree per settore produttivo (11 aree per 273.806 mq)
- f. Aree ET - Aree per settore terziario (13 aree per 49.932 mq)
- g. Aree FS - Aree ferroviarie (5 aree per 30.858 mq)
- h. Aree IT - Impianti tecnologici (9 aree per 18.716 mq)
- i. Aree RC - Aree residenziali consolidate (85 aree per 489.934 mq)
- j. Aree RN - Aree residenziali di espansione (22 aree per 84.510 mq)
- k. Aree RT - Aree di nuova previsione (6 aree per 92.072 mq)
- l. Aree RP - Aree consolidate extraurbane (14 aree per 63.409 mq)
- m. Aree SA - Servizi per settore produttivo (3 aree per 5.278 mq)
- n. Aree SC - Attrezzature comuni (16 aree per 25.550 mq)
- o. Aree SI - Servizi scolastici (3 aree per 15.233 mq)
- p. Aree SP - Parcheggi pubblici (47 aree per 16.492 mq)
- q. Aree SV - Verde attrezzato (28 aree per 171.385 mq)

I restanti terreni, esterni alle Aree Normative suddette e non destinati ad opere di urbanizzazione primaria, sono sottoposti a *vincolo di inedificabilità assoluta* anche con riferimento a costruzioni temporanee soggette alla sola autorizzazione del Comune (tettoie, baracche, deposito attrezzi agricoli e simili).

Per ciascuna *Area Normativa* vengono indicate, nell'apposita *Scheda Riepilogativa*, le seguenti informazioni:

- a. STATO DI FATTO (grandezze e indici);
- b. PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G. (grandezze e indici);
- c. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (distinte in *destinazione principale* e in destinazioni complementari A e B, senza alcun vincolo di proporzione tra loro o disciplinate percentualmente all'Art. 16 al fine di garantire il massimo di flessibilità in sede attuativa);
- d. PRESCRIZIONI PARTICOLARI (specificazioni normative di cui al precedente Art. 2, ultimo comma).

Destinazioni d'uso

Ogni destinazione d'uso comprende l'insieme degli usi, delle funzioni e delle attività necessari a consentirne *l'esercizio più efficiente* nelle consistenze immobiliari ad essa destinate: pertanto usi, funzioni ed attività definibili come *pertinenziali*, ma esse soltanto, sono comunque consentiti per ogni destinazione d'uso prevista dal Piano.

Si specifica che per la residenza *sono considerate come pertinentziali le seguenti funzioni*: parcheggi, giardini, cortili, orti, attrezzature per il gioco e lo sport, impianti tecnici, aree di percorso e sosta, parchi, manufatti di arredo.

Gli immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in caso di vendita, possono assumere la destinazione d'uso che l'Ente riterrà più opportuna (da indicarsi nella deliberazione di vendita) senza che ciò costituisca variante al Piano.

Consistenza fabbricativa

Nelle Aree Normative ove *l'incremento volumetrico* ammesso è nullo o negativo, il Piano conferma la consistenza fabbricativa dello stato di fatto ai fini degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; nel caso di restauro o risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia o urbanistica e nel caso di completamento di lotti ancora liberi dovranno essere rispettate le *prescrizioni quantitative* stabilite (Rapporto di Copertura, Utilizzazione Fondiaria, Densità Territoriale e Densità Fondiaria); analogo criterio vale nel caso di chiusura di loggiati aperti, di tettoie, di fienili e simili.

Non sono consentiti *ampliamenti in deroga alle prescrizioni quantitative* del Piano, se non per il recupero a fini abitativi dei sottotetti secondo i criteri e le modalità di cui alla legge regionale 6/8/1998 n. 21. Ove ammesso dalla scheda dell'area normativa, l'incremento di consistenza fabbricativa, conseguente alla modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde (art. 2 della legge citata) deve garantire le *ricorrenze formali* con gli edifici adiacenti; in ogni caso non è ammessa una traslazione verticale della copertura superiore a 120 cm.

Nelle Aree Normative ove l'incremento volumetrico ammesso è positivo, il Piano consente la realizzazione di nuove consistenze fabbricative nel rispetto delle prescrizioni quantitative stabilite.

Per tutti gli edifici non residenziali la consistenza fabbricativa è calcolata assumendo una altezza virtuale di mt 4,00 ad eccezione dei casi in cui l'altezza interpiano reale sia inferiore.

Altezze, distanze e distacchi dai confini

Per ciascuna Area Normativa il Piano determina *l'altezza max consentita*, nonché il *numero di piani max fuori terra*.

In tutte le Aree Normative, per le nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica la distanza D tra fabbricati é stabilita nella *misura minima di 10,0 metri* oppure nella *maggior misura pari all'altezza dell'edificio frontistante più alto*. Nel caso di interventi di restauro o risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia, sempre che la ristrutturazione non riguardi volumi ex agricoli recuperati a fini residenziali, vale la confrontanza in atto tra i volumi edificati esistenti, a meno di superfetazioni inserite in epoca recente nell'impianto tipologico originario; nella ristrutturazione di volumi ex agricoli a fini residenziali dovrà pertanto rispettarsi la confrontanza tra pareti finestrate stabilita nel precedente comma.

Tale distanza "D" può essere dimezzata per i fabbricati pertinenziali con altezza della costruzione (H), calcolata secondo le modalità di cui all'art.5, non superiore a mt 2.5.

In tutte le Aree Normative, per le nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il distacco dai confini di proprietà D_c è stabilito nella *misura minima di 5,0 metri* oppure nella *maggior misura risultante dalla metà dell'altezza* dell'edificio da realizzare.

Nel caso di interventi di restauro o risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia valgono i *distacchi in atto*, a meno di superfetazioni inserite in epoca recente nell'impianto tipologico originario.

Deroghe ai distacchi dai confini sono ammesse esclusivamente nell'ambito di

Strumenti Urbanistici Esecutivi oppure quando venga presentato esplicito atto di assenso stipulato tra i proprietari confinanti e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

E' peraltro consentita l'edificazione in aderenza sul confine e comunque non oltre la sagoma planovolumetrica del manufatto esistente, quando già sia stato precedentemente edificato sul confine da parte del vicino; nella fattispecie non è richiesto l'assenso preventivo del confinante stesso.

La distanza dai confini "DC" può essere ridotta a mt. 3 per i fabbricati pertinenziali con altezza della costruzione (H), calcolata secondo le modalità di cui all'art.5, non superiore a mt 2.5.

Prescrizioni di assetto qualitativo

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano si attuano migliorando la qualità della progettazione e della concreta esecuzione degli interventi.

Spetta pertanto al Comune il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti sia urbanistici che architettonici; a ciò esso provvede tramite la Commissione Edilizia con il supporto istruttorio dell'Ufficio Tecnico comunale, nonché con l'eventuale riferimento a pareri e consulenze esterne.

L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente almeno per ogni singola unità fondiaria e risolto contestualmente per tutte le consistenze fabbricative esistenti o di nuovo impianto ammissibili, nonché per la sistemazione della superficie fondiaria pertinenziale.

L'assetto qualitativo si attua secondo i seguenti disposti, con particolare riferimento agli interventi nel **Centro Storico**:

- a. attenta considerazione dei caratteri formali delle preesistenze dell'intorno;
- b. uso di materiali e colori delle tradizioni locali;
- c. utilizzo limitato dei materiali lucidi per le finiture esterne dei fabbricati;
- d. uso dei materiali locali o tradizionali per le pavimentazioni esterne;
- e. coerenza con la tipologia costruttiva delle preesistenze dell'intorno, specie nel caso di ampliamenti in aderenza;
- f. sistemazione a manto erboso, arbustivo o alberato, di tutte le superfici fondiarie pertinenziali non destinate ai percorsi pedonali o veicolari ed ai parcheggi pertinenziali di cui alla lettera d. dell'articolo 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- g. adeguata pavimentazione dei suddetti percorsi pedonali o veicolari e dei parcheggi pertinenziali;
- h. esclusione tassativa di depositi a cielo libero di materiale di qualsiasi natura;
- i. divieto assoluto di costruzione (anche in tempi successivi) di manufatti provvisori quali tettoie, baracche, pensiline, anche se non stabilmente ancorati al suolo;
- j. altezza delle recinzioni non superiore a 2,20 metri, di norma realizzate con cancellata su zoccolo pieno oppure anche in muratura piena solo se giustificata dal contesto ambientale.

L'assetto qualitativo per gli interventi previsti nelle aree Aree di nuova previsione e di perequazione urbanistica denominate RT1 e RT2, data la rilevanza strategica delle due aree nel disegno di Piano, dovrà rispettare ogni prescrizione prevista agli articoli 11 e 16 e nelle Schede Norma allegate e assicurare condizioni di funzionalità, unitarietà e continuità.

Per tali aree è inoltre obbligatoria la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (quali simulazioni, foto inserimenti, restituzioni tridimensionali) relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative. Questo studio è finalizzato a garantire la compatibilità delle proposte progettuali rispetto ai caratteri ambientali e paesaggistici locali in particolare per ciò che attiene all'impianto urbanistico, ai caratteri tipologici compositivi degli edifici, al disegno del verde e alla salvaguardia delle visuali

Tali condizioni dovranno essere scrupolosamente verificate dalla Commissione Edilizia in sede di esame degli strumenti esecutivi.

In tutte le Aree Normative è consentita, in linea di massima, la costruzione di recinzioni sulla linea che separa la superficie fondiaria pertinenziale dal sedime stradale e dagli spazi pubblici esistenti o previsti dal Piano, fermo restando l'obbligo di arretrare il cancello carraio di almeno 5,0 metri onde consentire l'agevole manovra del veicolo (eventuali deroghe potranno essere autorizzate solo in presenza di vincoli insormontabili imposti dalle costruzioni preesistenti). Tuttavia il Comune potrà impartire disposizioni diverse qualora sia opportuno conservare allineamenti esistenti o per ragioni di contesto ambientale e funzionale.

In tutte le Aree Normative la costruzione di fabbricati deve mantenere una distanza D_s dal sedime stradale esistente o previsto dal Piano di mt 5 entro la perimetrazione del centro abitato, mentre fuori dal centro abitato dovrà farsi riferimento alle distanze stabilite dal DM 14/04/68 n°1404.

Tuttavia, nel Centro Storico, il Comune potrà impartire disposizioni diverse qualora sia opportuno conservare allineamenti esistenti o per ragioni di contesto ambientale e funzionale.

ARTICOLO 8 - VINCOLI AMBIENTALI, ECOLOGICI E FUNZIONALI

Il Piano subordina la concreta attuazione degli interventi previsti al rispetto dei vincoli di *Tutela Culturale, Ecologica, Funzionale*.

Tutela Culturale

Si intendono i vincoli che mirano a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche e ambientali:

- Vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (D.L. 29/10/1999 n.490);
- Vincoli di protezione delle bellezze naturali (D.L. 29/10/1999 n. 490);
- Vincoli sulle sponde fluviali, sui boschi e sugli usi civili (Legge n. 431/85);
- Piano di tutela e valorizzazione ambientale dell'area dei cinque laghi di Ivrea, promosso dalla Provincia di Torino;

- Delimitazione del Centro Storico (Aree Normative CS);

Compete al Comune, in sede di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, accertare la sussistenza dei vincoli suddetti e disporre le conseguenti limitazioni all'edificazione, ad integrazione di quanto già indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tutela Ecologica

Si intendono i vincoli che mirano a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative:

- Vincolo SIC IT 1110021 “Laghi di Ivrea” (Direttiva comunitaria 92/43/CEE “Habitat”)
- Vincolo idrogeologico e zone boscate (art. 30 della L.R.U.)
- Vincolo lungo le sponde dei laghi, dei corsi d'acqua e delle zone umide (art. 29 della L.R.U.)
- Vincoli per fasce cimiteriali e per impianti tecnologici (art. 27 della L.R.U.)
- Vincoli per le opere di presa degli acquedotti pubblici (art. 4 e 6 del Regolamento Regionale 15/R del 2006)

Nelle tavole di Piano sono indicati graficamente i vincoli suddetti, con l'indicazione (ove opportuno) della loro misura planimetrica; non viene indicato il limite delle zone boscate, poiché per esse si intende l'intero territorio collinare a meno delle aree normative specificamente perimetrate.

Si precisa che nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono consentite nuove edificazioni.

L'ambito naturale denominato SIC IT 1110021 “Laghi di Ivrea”, così come indicato graficamente nelle tavole, è tutelato ai sensi della Direttiva comunitaria 92/43/CEE “Habitat”. Qualsiasi progetto che sia potenzialmente suscettibile di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC è obbligatoriamente sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della LR 19/09.

Tutela Funzionale

Si intendono i vincoli che mirano a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture:

- Fasce di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R.U.)
- Fasce di rispetto del tracciato ferroviario (art. 27 della L.R.U.)
- Vincoli di inedificabilità in alcune Aree Normative ed all'esterno delle medesime

Nelle tavole di Piano sono indicati graficamente i vincoli suddetti; viene inoltre riportato il limite delle aree gravate da uso civico.

Il Piano dispone limitazioni agli interventi attuativi lungo le aree di *circolazione viaria e ferroviaria*.

Tali limitazioni hanno il carattere normativo e l'efficacia delle *fasce e zone di rispetto* di cui agli artt. 27, 29, 30 della L.R.U.; gli interventi ammissibili sono pertanto previsti dalla legge, con le seguenti specificazioni interpretative.

Lungo le aree per la *circolazione ferroviaria* all'esterno dell'abitato urbano il Piano determina graficamente i limiti delle fasce di rispetto.

All'interno delle fasce così determinate valgono i disposti del D.P.R. n.753/80, richiamati dall'art. 27 della L.R.U.

All'interno dell'abitato urbano il Piano non determina graficamente le fasce di rispetto dalla ferrovia, richiamandosi pertanto al disposto degli articoli 49 e 60 del citato D.P.R., per quanto attiene alla disciplina delle trasformazioni ammissibili lungo le aree di circolazione ferroviaria interne all'abitato.

Lungo le aree di *circolazione viaria* all'esterno dell'abitato urbano il Piano determina graficamente i limiti delle fasce di rispetto, indicandone (ove opportuno) la misura planimetrica.

Lungo gli allineamenti prevalentemente edificati, il Piano non determina graficamente fasce di arretramento, ma dispone in via generale che l'eventuale fabbricazione ammissibile si disponga lungo gli allineamenti fabbricativi preesistenti o prescritti dal Comune nella concessione o autorizzazione edilizia.

Sono sempre e comunque fatte salve le norme stabilite *dal Nuovo Codice della Strada* (D.L. 30/4/1992 n. 285 e relativo regolamento di esecuzione e attuazione).

Con riferimento al D.L. 11/2/1998 n. 32 il Piano, accertata la localizzazione degli attuali impianti di distribuzione dei carburanti, non prevede alcuna area, pubblica o privata, *per l'insediamento di nuovi impianti*.

L'impianto esistente nell'Area Normativa SP 45 di Via Ivrea destinata a parcheggi pubblici è stato recentemente disattivato.

L'impianto esistente nell'Area Normativa ET 8 di Via Ivrea destinata ad attività terziarie direzionali e professionali, nonché ad attività commerciali e pubblici esercizi, permane nell'attuale localizzazione, con possibilità di ampliamenti funzionali.

Si intendono esplicitamente richiamate le recenti disposizioni normative nazionali e regionali in materia di distributori di carburante: D.L. 383/99; L.R. 8/99 e s.m.i.; D.G.R. 31/01/2000 n.48 – 29266.

ARTICOLO 8 bis – MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI DEL NUOVO CARICO ANTROPICO

L'analisi ambientale effettuata sugli effetti della Variante e in specifico la riduzione delle connessioni ecologiche fra la zona ad elevata biodiversità (SIC) e la fascia fluviale, hanno indotto a prevedere misure di accrescimento della naturalità delle aree agricole e periurbane.

A tale fine si dettagliano le tre seguenti azioni normative:

- a) tutte le modifiche dello stato dei luoghi nel territorio non urbano (agricolo e collinare) ossia nelle aree individuate *per differenza* sulle Tavole di Piano che risultano escluse da ogni altra categoria di *Aree Normative*, dovute alla realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione (quali quelle elencate di seguito in modo non esaustivo: viabilità, canalizzazioni, elettrodotti) o alla manutenzione straordinaria delle stesse dovranno essere accompagnate dalla messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni, disposti in appezzamenti o in strutture lineari secondo le caratteristiche dell'opera realizzata. L'elaborato progettuale relativo a tali opere, indicante le superfici interessate e

le modalità esecutive della messa a dimora, costituirà parte integrante della documentazione prevista a corredo della relativa istanza autorizzativa. Dovrà inoltre essere garantito, con eventuale sostituzione delle fallanze, l'attecchimento al secondo anno dalla messa a dimora.

- b) le indicazioni progettuali relative alle aree verdi contenute nelle previsioni di Piano attinenti agli ambiti di trasformazione RT1 e RT2 sono da considerare prescrittive ed oggetto di specifici elaborati progettuali **in sede di Sue**, contenenti tutte le informazioni necessarie a valutarne la congruità e sufficienza. **Le misure di compensazione da mettere in atto all'interno degli ambiti ed eventualmente all'esterno su aree di proprietà comunale, sono dettagliate nelle schede d'area allegate al Prg.** Qualora gli interventi di compensazione interessino ambiti di proprietà Comunale o parti del sito oggetto di trasformazione che presentano specie arboree da rigenerare e mantenere, dovrà essere posta particolare attenzione agli interventi di contenimento e radicazione di specie alloctone invasive e infestanti come riportate nella DGR n. 46-5200 del 18.12.2012 aggiornata con D.G.R. n. 1-5738 del 07.10.2022.
- c) l'allestimento nell'area normativa EA di strutture temporanee (serre) destinate alla produzione agricola dovrà essere accompagnato dalla creazione di superfici destinate a verde ambientale e ornamentale, tale da accrescere il valore paesaggistico e la biodiversità dei luoghi interessati.

ARTICOLO 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'urbanizzazione primaria e secondaria è costituita dall'insieme di aree e opere necessarie per assentire l'utilizzo di un'area a scopo edificatorio, secondo le norme vigenti. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono elencate nelle leggi nazionali e regionali in vigore.

Sono opere di *urbanizzazione primaria*:

- a. le strade al servizio delle aree edificabili, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori;
- b. le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie;
- c. le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- d. le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- e. la rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine di trasformazione e gli impianti di illuminazione pubblica;
- f. la rete telefonica;
- g. le aree scoperte da sistemare a verde;
- h. le aree di uso pubblico per il parcheggio dei veicoli.

Sono opere di *urbanizzazione secondaria*:

- a. gli asili nido e le scuole materne;
- b. le scuole dell'obbligo;

- c. i mercati di quartiere;
- d. le sedi e delegazioni comunali;
- e. le chiese parrocchiali e le relative attrezzature e servizi;
- f. gli impianti ricreativi e sportivi pubblici o di uso pubblico;
- g. i parcheggi pubblici;
- h. gli spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- i. gli impianti tecnologici di pubblica utilità.

La dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali previsti) è definita dal Piano: vedasi l'articolo 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le Tavole di Piano riportano l'auspicabile aspetto della circolazione veicolare, con particolare riferimento ai sensi di marcia; tali indicazioni non sono comunque vincolanti per il Comune in sede di concreti provvedimenti in merito. Per i tratti di strade che scavalcano corsi d'acqua, le opere di attraversamento devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.19 delle presenti NTA.

Nella realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione così come definite all'art 8bis punto a delle presenti norme si dovranno rispettare le prescrizioni relative all'attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazioni di cui allo stesso articolo.

ARTICOLO 10 - CATASTO E CERTIFICATO URBANISTICO

E' costituito, mediante il Sistema Informativo Geografico, il *catasto urbanistico*; l'ufficio del catasto urbanistico ha titolo per il rilascio del *certificato urbanistico*.

Detto *certificato* attesta, a domanda del cittadino, le previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente stabilite nel Piano.

Il *certificato urbanistico* ha carattere attestativo circa la disciplina vigente alla data del suo rilascio e non vincola i futuri atti che il Comune andrà a deliberare.

Tramite il Sistema Informativo Geografico il Comune provvede altresì al *monitoraggio sistematico* dell'attuazione del Piano.

ARTICOLO 11 - MODALITA' E CONDIZIONI DI INTERVENTO

Le tipologie degli interventi edilizi (ex Art. 31 Ln 457/78 e Art. 13 Lur 56/1977) sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NdA.

In tutte le Aree Normative sono disciplinati i tipi di intervento ammessi, così come definiti dal testo unico DPR 380 all'art. 2 , nel rispetto delle prescrizioni quantitative stabilite:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.

L'intervento urbanistico diretto è di norma previsto per tutte le aree RC, esclusa l'area RC 86, e per tutte le aree RN ad esclusione della RN 5.1, 5.2, 5.3, 9, 10, 12, 15, 32, e in tutte le restanti aree normative salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli.

Per intervento diretto di attuazione del PRG è da intendersi anche l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato, come previsto al comma 5, articolo 49 della LR 56/1977, obbligatoriamente prescritto per le Aree RC 86, RN 5.1, 5.2, 5.3, 9, 10, 12, 32 e **RT2.1**, RT 3 e RT 4.2.

L'intervento urbanistico indiretto, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata è previsto per gli interventi relativi a tutte le Aree RT, tranne che **RT2.1**, RT3 e RT4.2, e per l'area RN 15.

L'intervento urbanistico indiretto mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica in alternativa a quello di iniziativa privata può essere previsto per gli interventi relativi alle aree DS, come di seguito specificato all'Art. 18.

Nelle Aree Normative ove è prevista l'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo la formazione di tale strumento sarà redatto sulla base del principio e delle regole della perequazione, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Lo SUE dovrà di norma interessare l'intera area normativa. Per motivate esigenze operative ed attuative possono essere individuate diverse unità di intervento per procedere ad una attuazione parziale o differita, purché congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard.

Qualora il SUE non interessi l'intera area normativa può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale area normativa. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. A tale scopo e per conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il SUE dovrà essere corredato di una proposta progettuale generale di coordinamento, non avente valore di piano attuativo, ma cogente nei confronti della elaborazione dei successivi SUE e delle relative convenzioni.

Questa modalità attuativa per parti non è consentita nell'area di espansione RT1 per la quale dovrà essere predisposto uno Strumento Urbanistico Esecutivo unitario riferito all'intera area normativa.

Qualora il SUE non interessi l'intera area normativa la disciplina funzionale di ogni unità di intervento dovrà assicurare pro quota alle singole unità di intervento il mix di usi fissato dalla normativa d'area. Solo per l'area RT2, in considerazione della

congruenza con la disciplina del commercio e delle valenze ambientali del contesto, le quantità ammesse relative alla funzione commerciale dovranno essere localizzate in fregio alla viabilità principale (SS26) e di conseguenza gli usi residenziali dovranno essere distribuiti nelle aree retrostanti in continuità e coerenza con l'edificato esistente.

Per tutte le aree normative RT ed RN per le quali la scheda d'area riporta una proposta urbanistico preliminare, il disegno proposto è da intendersi quale riferimento progettuale indicativo con la sola eccezione dell'impianto viario e di mobilità lenta per i quali il tracciato proposto dovrà essere mantenuto in termini di prestazioni funzionali, con rispetto rigoroso delle sezioni minime previste. In sede di esame dello SUE l'Amministrazione potrà valutare proposte ritenute migliorative del disegno previsto.

Nel caso di varianti in corso d'opera per autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate prima dell'adozione del presente Piano si applicano, ai fini della determinazione della consistenza fabbricativa ammessa, gli indici, i parametri ed i criteri di calcolo stabiliti dal P.R.G. vigente al momento del rilascio dell'originario provvedimento autorizzativo.

ARTICOLO 12 - SERVIZI SOCIALI

Le aree per servizi sociali, previste dal Piano ai sensi dell'art. 21 della L.R.U., comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto; esse sono così distinte:

- *Aree Normative SI* (servizi scolastici)
- *Aree Normative SC* (attrezzature di interesse comune)
- *Aree Normative SP* (parcheggi pubblici)
- *Aree Normative SV* (verde attrezzato)
- *Aree Normative SA* (servizi per settore produttivo)

Le Aree Normative destinate dal Piano a servizi sociali pubblici e privati sono elencate nelle Schede Riepilogative allegate, ove è indicata l'estensione di ognuna di esse; la loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano.

Nelle aree di perequazione urbanistica costituiscono standard ai sensi dell'Art. 21 della LRU le aree di cessione destinate a verde attrezzato comprensive dei percorsi ciclo-pedonali, a completamento dei servizi scolastici o delle attrezzature di interesse comune, e per parcheggi pubblici.

Nelle Aree Normative destinate dal Piano a servizi sociali, ferma restando la prevalenza prevista della destinazione d'uso indicata, è consentito l'esercizio di usi, attività e funzioni complementari atte ad integrare coerentemente la destinazione d'uso prevalente.

Con riferimento alle operazioni di riattamento, recupero e trasformazione, sono ammessi gli interventi volti ad assicurare l'esercizio efficiente, qualificato e sicuro dei servizi ammissibili, nel rispetto di eventuali disposti settoriali vigenti e salva comunque ogni altra limitazione derivante dalla tutela ambientale disposta dal Piano.

Il Piano non dispone in termini prescrittivi in ordine alla consistenza quantitativa della fabbricazione ammissibile nelle Aree Normative destinate a servizi sociali pubblici.

Valgono a tali effetti i disposti settoriali vigenti o, in carenza di essi, le esigenze espresse dalla necessità di assicurare l'esercizio efficiente, qualificato e sicuro dei servizi ammissibili.

Nelle Aree Normative ove sono insediate *attrezzature per il culto* sono ammessi gli usi esistenti o di nuovo impianto, resi necessari dall'esercizio delle funzioni proprie delle pastorali ecclesiali.

Il Piano non dispone specifiche limitazioni all'assetto qualitativo della fabbricazione ammissibile nelle Aree Normative destinate a servizi sociali, salva comunque ogni altra limitazione derivante da disposizioni vigenti.

Può essere riconosciuto carattere vicario di servizio sociale a consistenze immobiliari preordinate all'esercizio di funzioni di pubblico interesse, gestite da operatori privati, unicamente a condizione che ne sia assicurata, con adeguati atti di impegno, la capacità di svolgere le funzioni di pubblica utilità, proprie dei corrispondenti servizi pubblici.

ARTICOLO 13 - ATTIVITA' ECONOMICHE DEL SETTORE PRIMARIO

Sono considerate appartenenti al *settore primario* le attività economiche esercitate a fini di reddito per produrre beni vegetali od animali e loro derivati, utilizzabili direttamente o indirettamente per l'alimentazione umana o animale.

Non si considerano appartenenti al settore primario le attività di trasformazione dei prodotti agricoli, zootecnici, forestali non esercitate dalle aziende produttrici e definibili *come attività industriali connesse con l'agricoltura*.

Le aree destinate ad attività economiche del settore primario sono individuate *per differenza* sulle Tavole di Piano, nel senso che risultano escluse da ogni altra categoria di *Aree Normative*: in tali aree è ammessa esclusivamente la conduzione di attività agrarie, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, con la sola eccezione rappresenta dall'area EA di seguito normata.

La *nuova costruzione* di manufatti a destinazione produttiva o a destinazione residenziale del conduttore dei fondi è subordinata alla preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un *Piano di Sviluppo Aziendale* che motivi adeguatamente la dimensione dei manufatti stessi.

Ai fini della redazione del Piano di Sviluppo Aziendale e del conseguente rilascio della concessione edilizia, valgono le norme di cui all'art. 25 della L.R.U. con le seguenti specificazioni:

- a. Densità fondiaria massima fuori terra per le abitazioni rurali:
 - mc/mq 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
 - mc/mq 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - mc/mq 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
 - mc/mq 0,02 per terreni a seminativo e prato;
 - mc/mq 0,01 per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno;
 - mc/mq 0,001 per terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali.
 - *Distanza minima dai confini*: 5,00 metri ove non in aderenza ad altre

costruzioni.

- b. *Confrontanza da fabbricati*: in aderenza o a 10,00 metri tra fronti finestrate e a 3,00 metri da bassi fabbricati, accessori e porticati.
- c. *Altezza massima fuori terra*: 7,50 metri nel territorio collinare e 10,50 metri nel territorio pianeggiante.
- d. *Allevamenti intensivi*: dovranno essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni più prossime, ad eccezione di quella di servizio, non inferiore a 250,00 metri, prevedendo piantumazioni di alberi con funzione di filtro e raccordo paesistico ambientale.

Area per Attività agricole di pregio (EA)

Si tratta di una sola area posta nella zona sud-ovest del territorio comunale che assolve al bisogno di individuare spazi in prossimità dell'abitato ove sviluppare colture pregiate.

L'edificazione su tale area è regolata dai seguenti parametri:

- ammissibilità di serre e strutture temporanee di servizio attinenti alle attività produttive entro il Rapporto di copertura massimo pari ad 1/3 dell'area oggetto dell'intervento;
- per le serre e strutture temporanee di servizio attinenti alle attività produttive l'altezza massima non deve superare mt 3,50 al colmo, salvo altezza maggiore sia richiesta per particolari esigenze produttive accertate dalla Commissione Edilizia;
- possibilità per le serre di derogare il rispetto della distanza D tra fabbricati così come normata all'art.7, delle presenti norme.

In quest'area valgono le prescrizioni relative agli interventi di mitigazione e compensazione ambientali contenute nell'art. 8 bis punto c delle presenti norme.

Nelle aree EA è vietato l'allevamento intensivo.

Per le abitazioni rurali valgono i parametri individuati per l'intero territorio agricolo nel presente articolo.

ARTICOLO 14 - ATTIVITA' ECONOMICHE DEL SETTORE SECONDARIO

Sono considerate appartenenti al *settore secondario* le attività economiche esercitate a fini di reddito per produrre materie prime di lavorazione o per trasformare materie prime di natura animale, vegetale o minerale, ovvero per mantenere beni esistenti.

Le *Aree Normative* a ciò destinate sono individuate nelle Tavole di Piano con la sigla ES.

Le aree confermate o destinate ad insediamenti per attività economiche del settore secondario (esistenti, di completamento o di nuovo impianto) sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività produttive già in atto o aggiuntive, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali e intercomunali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e il mutamento dell'uso in atto senza opere edilizie sono consentiti, in ogni caso, su singole unità immobiliari.

Per tutti i fabbricati esistenti sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena soddisfacente utilizzazione.

Le consistenze fabbricative ammissibili sono indicate, per ciascuna Area Normativa, nelle *Schede Riepilogative*.

Ogni unità locale destinata ad attività economiche del settore secondario può essere dotata di una abitazione con superficie massima di pavimento utile pari a 150 mq., destinata all'uso diretto ed esclusivo delle attività al cui servizio essa è consentita. Tali unità abitative dovranno risultare tipologicamente accorpate agli edifici produttivi.

L'assetto qualitativo della fabbricazione deve essere compatibile sia con le preesistenze, sia con le normative tecniche settoriali in vigore, ovvero, in carenza di queste, con le condizioni poste dalla necessità di assicurare l'esercizio efficiente, qualificato e sicuro delle attività ammissibili.

Dovranno essere realizzati gli opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per le Aree Normative ES6 e ES7, oggi di fatto sature, è ammesso un incremento del 20% della consistenza edificatoria a condizione che:

- a. sia rispettato il rapporto di copertura pari ad 1/3 della superficie fondiaria;
- b. sia verificata la dotazione di standard di cui all'art.6 punto b) per l'intero complesso delle consistenze fabbricative di cui è costituita la proprietà e a cui viene rapportato l'incremento.

ARTICOLO 15 - ATTIVITA' ECONOMICHE DEL SETTORE TERZIARIO

Sono considerate appartenenti al settore terziario le attività economiche esercitate a fini di reddito per distribuire beni o fornire servizi alle famiglie o alle imprese.

Le *Aree Normative* a ciò destinate sono individuate nelle Tavole di Piano con la sigla *ET*.

Le aree destinate o confermate ad insediamenti per attività economiche del settore terziario (esistenti, di completamento o di nuovo impianto) sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività commerciali, professionali e direzionali già in atto o aggiuntive, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali e intercomunali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ed il mutamento dell'uso in atto senza opere edilizie sono consentiti, in ogni caso, su singole unità immobiliari.

Le consistenze fabbricative ammissibili sono indicate, per ciascuna Area Normativa, nelle *Schede Riepilogative*.

L'assetto qualitativo della fabbricazione deve essere compatibile sia con le preesistenze, sia con le normative tecniche settoriali in vigore, ovvero in carenza di queste, con le condizioni poste dalla necessità di assicurare l'esercizio efficiente, qualificato e sicuro delle attività ammissibili.

ARTICOLO 16 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Rappresentano l'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza,

interne al concentrico o in zone decentrate del territorio comunale.

Le Aree Normative a ciò destinate sono individuate nelle Tavole di Piano e si distinguono in:

- *Aree Normative CS* (Centro storico)
- *Aree Normative RC* (Aree residenziali consolidate)
- *Aree Normative RN* (Aree residenziali di espansione)
- *Aree Normative RT* (Aree di nuova previsione)
- *Aree Normative RP* (Aree consolidate extraurbane)

Le **Aree Normative di tipo CS** a carattere storico e documentario sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale; allo scopo sono consentiti gli interventi di recupero e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, anche per singole unità immobiliari, nel rispetto comunque delle *prescrizioni quantitative* del Piano e con il mantenimento delle *connotazioni ambientali e tipologiche* delle preesistenze secondo le prescrizioni che, caso per caso, potranno essere indicate dal Comune.

Al fine di incentivare i suddetti interventi, essi vengono esentati dalla contribuzione per oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione.

Nelle Aree Normative di tipo CS i volumi ex agricoli possono essere recuperati all'uso abitativo se compresi negli edifici principali; i volumi costituiti da edifici secondari potranno essere destinati a residenza a condizione che le caratteristiche strutturali, dimensionali e localizzative degli stessi risultino adeguate al riuso previsto e che siano in ogni caso rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze tra edifici; le tettoie ed i piccoli edifici secondari possono essere destinati esclusivamente ad usi accessori alla residenza (autorimessa, deposito, cantina, ...).

Nelle Aree Normative di tipo CS l'estensione minima di eventuali piani di recupero deve essere tale da consentire la riorganizzazione di un ambito urbano significativo, costituito almeno dagli edifici principali, secondari e loro aree di pertinenza dotate di uno o più accessi dalla viabilità pubblica.

Nelle Aree Normative di tipo CS dovranno essere tutelate le caratteristiche dell'impianto urbanistico attuale, quanto a fili di fabbricazione e ad allineamenti dei fronti degli edifici; è in ogni caso vietata l'interruzione della cortina continua edificata che si affaccia sulla viabilità pubblica; le forme aggregative tipiche dell'edificato, come ad esempio la morfologia a corte, dovranno essere salvaguardate nella loro struttura di impianto originario.

Oltre che sugli edifici vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni nelle Aree Normative DS 2 e DS4, non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nei seguenti edifici:

- casa a loggiato in Via Casana n.12;
- casa a loggiato in Via Cappella n.1;
- casa a loggiato in Via Chiaverotti n.8;
- casa a loggiato in Via Chiaverotti n.14;
- edificio rurale di servizio in Via Chiaverotti n.14;
- casa a loggiato in Via Chiaverotti n.29 a;

- casa a loggiato in Piazza Prat.

Nelle Aree Normative destinate agli insediamenti residenziali è sempre ammessa, oltre alla *residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari*, anche la *residenza collettiva di comunità a vario titolo*, intendendosi che l'una o l'altra destinazione si estendono alle *volumetrie pertinenziali* quali autorimesse, impianti tecnici, piccoli locali di deposito.

Nelle suddette aree sono generalmente ammesse le *attività commerciali*, nel rispetto comunque delle *compatibilità territoriali dello sviluppo* di cui al successivo art. 22, e talvolta delle quantità di seguito prefissate dal PRG e riportate nelle Schede Riepilogative di ogni singola Area Normativa.

Le *consistenze* fabbricative ammissibili sono indicate, per ciascuna Area Normativa, nelle *Schede Riepilogative*.

In alcune Aree Normative il Piano determina la consistenza fabbricativa massima ammissibile confermando lo stato di fatto (*incremento volumetrico ammesso: nullo*); la previsione di conferma comprende tutta l'entità volumetrica esistente fuori ed entro terra, compresi i fabbricati pertinenziali.

Nella fattispecie è consentita la *ricostruzione delle consistenze demolite a pari volume*, fatto salvo il rispetto delle distanze dai *confini e tra edifici*.

Nelle consistenze fabbricative esistenti i loggiati aperti o simili possono essere chiusi con vetrate o con murature ed essere usati conformemente alle previsioni del Piano, sempre che siano rispettate le *prescrizioni quantitative* stabilite; analogamente possono essere trasformati fabbricati esistenti che in origine non erano tipologicamente preordinati alla residenza.

In nessun caso sono consentiti ampliamenti volumetrici delle consistenze fabbricative esistenti in deroga alle *prescrizioni quantitative* stabilite per ciascuna Area Normativa.

Le consistenze fabbricative esistenti di cui si prevede il recupero abitativo dovranno presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale; il riuso potrà essere ammesso per quelle porzioni di fabbricato facenti parte dei corpi di fabbrica principali, escludendo di norma dal recupero i singoli edifici secondari separati da quelli principali, che potranno essere unicamente destinati ad uso accessorio. Per tali interventi dovrà comunque essere garantito il rispetto delle norme in materia di igiene e di distanza tra fabbricati.

Con particolare riferimento al *Centro Storico*, ma non solo, valgono le seguenti indicazioni di assetto qualitativo:

- a. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature).
- b. E' fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale, nonché di sostituire le coperture in coppi con altri materiali.
- c. Per il recupero igienico e funzionale sono da salvaguardare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti.

- d. In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura sarà effettuata, se ammessa, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario.
- e. Le facciate, ove non in mattoni faccia a vista, devono essere eseguite con intonaci o con altri materiali di rivestimento opachi.
- f. Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno.
- g. Eventuali nuovi balconi esterni devono essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, con l'utilizzo degli stessi materiali tradizionali preesistenti nell'edificio o nell'area; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato.
- h. Le falde di copertura devono essere di tipo tradizionale, in coppi piemontesi e con sporgenze del cornicione non superiori a 120 cm.
- i. L'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, fermo restando che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.
- j. La riqualificazione degli spazi liberi interni con l'eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) potrà essere prescritta in sede di rilascio della concessione edilizia.
- k. Le tinteggiature esterne devono essere consone con la tradizione dei luoghi; nei contesti di particolare pregio ambientale il colore della tinteggiatura potrà essere prescritto in sede di rilascio della concessione edilizia.

Per alcune **Aree Normative di tipo RN** e per tutte la **Aree Normative RT** valgono le seguenti regole di cui si è già fatto accenno all'Art. 5.bis, ed espressamente riportate nelle Schede Riepilogative di ogni singola Area Normativa:

- si costruisce applicando un indice territoriale unico predeterminato e commisurato perequativamente alla cessione necessaria al disegno;
- l'indice territoriale non si applica alla superficie territoriale sottoposta alla fascia di rispetto idrogeologico della Roggia del Mulino;
- non si può più ricorrere alla monetizzazione degli standard;

hanno un disegno unitario definito nelle schede e attuabile mediante ricorso a Pec o al Permesso di Costruire. In particolare, nelle Aree normative di nuova previsione e di perequazione urbanistica denominate **RT1**, **RT2** e **RT2.1**, ai fini della sostenibilità ambientale e paesaggistica, sono ulteriormente prescritte condizioni specifiche di intervento contenute nella relativa Scheda Norma, per le quali valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 8 bis punto b relativo alla mitigazioni e compensazioni; a questa è inoltre allegato uno Schema di assetto urbanistico che, ferme restando le condizioni prescrittive di cui sopra, ha valore indicativo.

Ai sensi dell'art. 8 bis punto b delle presenti norme, per tali aree è inoltre prescritta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (quali simulazioni, foto inserimenti, restituzioni tridimensionali) relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative. Questo studio è finalizzato a garantire la compatibilità delle proposte progettuali rispetto ai caratteri ambientali e

paesaggistici locali, in particolare per ciò che attiene all'impianto urbanistico, ai caratteri tipologici compositivi degli edifici, al disegno del verde e alla salvaguardia delle visuali.

Nelle Aree Normative **RT1**, **RT2** e **RT5** viene sempre garantita la compresenza, definita come *mix funzionale*, di funzioni diverse regolate dalle seguenti percentuali minime:

- Area RT1
uso residenziale minimo 40% - max 100%
uso terziario e commerciale minimo 0% - max 60%
- RT5
uso residenziale minimo 90% - max 100%
uso terziario e commerciale minimo 0% - max 10%
- Area RT2
uso residenziale minimo 58% - max 70%
uso terziario e commerciale minimo 30% - max 42%

L'**Area Normativa RC 86** è sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di assicurare la cessione a favore della pubblica amministrazione del sedime per la viabilità in previsione.

In ognuna delle Aree Normative destinate agli insediamenti residenziali può darsi luogo, in fase attuativa, *all'insediamento parziale di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata od agevolata*; in particolare detta facoltà può essere esercitata nelle aree di nuovo impianto individuate con la sigla *RN* e *RT*.

L'Amministrazione Comunale promuove iniziative conformi al disposto precedente in sede di formazione di ogni *Programma Pluriennale di Attuazione*, nonché su istanza di operatori interessati, nonché disponendo di finanziamenti.

In ogni caso il rispetto del dimensionamento fissato dall'art. 2 della Legge n. 10/77 è verificato in occasione della formazione di ogni P.P.A.

ARTICOLO 17 - INSEDIAMENTI AGROTURISTICI

Sotto la dizione *insediamenti agroturistici* si intendono i *casotti delle vigne* con le relative aree pertinenziali, assai diffusi nell'ambito collinare a seguito di un tipico processo storico connesso con la conduzione familiare di piccole aziende agricole.

Nella generalità dei casi permane a tutt'oggi questa funzione, peraltro associata ad un utilizzo estemporaneo per attività ricreative.

Il Piano recepisce tale lascito della tradizione, confermando l'utilizzazione, da parte dei proprietari e loro familiari, degli edifici e dei manufatti esistenti *esclusivamente* per le seguenti destinazioni:

- *Utilizzo abitativo temporaneo a scopo agroturistico;*
- *Residenza rurale connessa alla conduzione del fondo agricolo;*
- *Allevamento e lavorazione di prodotti dell'azienda agricola.*

Al fine di non indurre un carico funzionale improprio sulla rete viaria ed in generale nell'ambiente collinare, ogni altra destinazione d'uso è *tassativamente esclusa*,

comprese le attività commerciali ed i pubblici esercizi, con le sole eccezioni di seguito normate.

Le Aree Normative destinate agli insediamenti agroturistici sono individuate nelle Tavole di Piano con la sigla AT; per tutte viene confermata la *consistenza fabbricativa dello stato di fatto* (incremento volumetrico ammesso: nullo).

Pertanto sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento, senza aumento di volume e di superfici utili entro e fuori terra:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Si richiamano esplicitamente le indicazioni di assetto qualitativo già formulate nell'articolo 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione con particolare riferimento agli insediamenti residenziali del Centro Storico.

In ogni caso il Comune potrà formulare, caso per caso, ulteriori prescrizioni più dettagliate, specie sull'uso dei materiali e dei colori di finitura esterna, al fine di salvaguardare i caratteri formali degli edifici e dei manufatti con riferimento al contesto paesistico.

E' consentita, a pari volume entro e fuori terra, *la ricostruzione delle consistenze fabbricative demolite* in quanto gravemente obsolete o degradate, fermo restando il mantenimento delle *connotazioni ambientali e tipologiche originarie* e nel rispetto delle prescrizioni specifiche che, caso per caso, potranno essere indicate dal Comune.

Nelle consistenze fabbricative esistenti i *loggiati aperti o simili possono essere chiusi* con vetrate o con murature, senza dar luogo comunque ad aumento della superficie lorda di pavimento originaria e nel rispetto delle prescrizioni specifiche che, caso per caso, potranno essere indicate dal Comune.

Qualora il piano sottotetto risulti *parzialmente agibile* in quanto già dotato di accesso stabile mediante scala ed in quanto caratterizzato da un'altezza utile interna (misurata al colmo delle falde di copertura) non inferiore a 180 cm, è consentito il soprizzo della copertura mediante *traslazione in verticale* delle falde del tetto per una misura non superiore a 90 cm, sempre che il volume aggiuntivo che in tal modo si determina sia compensato dalla *demolizione di pari volume* di altri manufatti pertinenziali quali bassi fabbricati o tettoie chiuse su tre lati.

Nella fattispecie dovrà comunque essere mantenuta la *tipologia geometrica* originaria delle falde di copertura, con l'eventuale inserimento di piccole aperture, tenendo conto altresì delle prescrizioni specifiche che, caso per caso, potranno essere indicate dal Comune.

Le consistenze fabbricative esistenti di cui si prevede il recupero abitativo dovranno presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale; il riuso potrà essere ammesso per quelle porzioni di fabbricato facenti parte dei corpi di fabbrica principali, escludendo di norma dal recupero i singoli edifici secondari separati da quelli principali, che potranno essere unicamente destinati ad uso accessorio. Per tali interventi dovrà comunque essere garantito il rispetto delle norme in materia di igiene e di distanza tra fabbricati.

A seguito della predisposizione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

dell'intero ambito collinare che selezioni i fabbricati idonei per dimensione e caratteristiche tipologiche all'adeguamento funzionale, nel rispetto della prevalente naturalità dei luoghi e del minimo impatto antropico, sarà ammessa dal Piano Regolatore, per le aree AT, la possibilità di recuperare le consistenze fabbricative esistenti al fine di creare strutture ricettive "leggere" quali Bed & Breakfast, Agriturismo, Casa Vacanza, Albergo Diffuso.

Il Piano Particolareggiato dovrà attenersi scrupolosamente alle seguenti linee guida:

- il progetto di recupero e trasformazione in struttura ricettiva di uno o più fabbricati deve realizzarsi mediante approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato;
- il progetto di recupero delle strutture sia deve essere accompagnato da un progetto imprenditoriale da sottoporre a valutazione dell'amministrazione comunale, e facente parte integrante dell'obbligatorio convenzionamento da stipularsi tra le parti;
- il fabbricato, o i fabbricati, interessati dalla proposta di recupero devono essere dotati delle necessarie urbanizzazioni di Legge;
- deve essere stipulata una convenzione urbanistica per l'attuazione del progetto, recante vincolo decennale al mantenimento della funzione e dell'uso da autorizzare;
- le consistenze fabbricative devono presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso ricettivo;
- le consistenze fabbricative (volume) non devono subire incrementi, fatta salva una maggiorazione percentuale del 10% o maggiore secondo precise valutazioni del Piano Particolareggiato, se ritenuta funzionale alla creazione di quegli spazi per l'accoglienza e il funzionamento della struttura non diversamente localizzabili all'interno delle preesistenze.

Gli insediamenti agroturistici sono espressamente esclusi per le aree AT13, AT16, AT17 e AT24: per tali aree è consentita la sola destinazione d'uso agricola. Nelle restanti aree AT l'utilizzo a scopo agroturistico potrà avvenire a condizione che i fabbricati esistenti abbiano dimensioni e caratteristiche tipologiche tali da consentire l'adeguamento funzionale per tale destinazione d'uso così come verrà definito dal PP di iniziativa pubblica dell'intero ambito collinare di cui al punto precedente.

ARTICOLO 18 - DESTINAZIONI D'USO SPECIALI

Nelle Tavole di Piano sono individuate, con la sigla *DS*, quattro Aree Normative con *destinazione d'uso speciale*.

L'*Area Normativa DS 1* è costituita dal parco boschivo connesso al Convento delle Suore Benedettine Cistercensi; tale destinazione viene mantenuta con il *vincolo di inedificabilità assoluta e di tutela ambientale*.

L'*Area Normativa DS 2* è costituita dal Convento delle Suore Benedettine Cistercensi con i relativi immobili pertinenziali (Villa Casana); oltre alla conferma dell'attuale destinazione a *residenza collettiva di comunità a vario titolo*, il Piano consente le destinazioni *Residenziale*, ad *Attività terziarie direzionali e professionali* oppure a *Strutture per l'ospitalità* con il vincolo della *tutela architettonica e ambientale*.

L'*Area Normativa DS 3* è adiacente al sedime ferroviario costituendo una sorta di

piccolo scalo ferroviario; essa è destinata ad *attività terziarie direzionali connesse ai trasporti*.

L'*Area Normativa DS 4* è costituita dal Castello di Montalto con la sua vasta superficie pertinenziale; nel rispetto dei *vincoli di tutela architettonica e ambientale* esistenti sono consentite le seguenti destinazioni:

- Attività terziarie direzionali e professionali
- Strutture per l'ospitalità
- Residenza collettiva di comunità a vario titolo

In tutte le suddette Aree Normative gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria comportano la *preventiva stipula di una convenzione con il Comune* (anche nell'ambito di un Piano Esecutivo Convenzionato) nella quale sia adeguatamente dimostrato il *rispetto dei vincoli di tutela architettonica e ambientale* in riferimento alle trasformazioni previste e sia determinato il *congruo importo degli oneri di urbanizzazione* conseguenti al carico urbanistico indotto dalle nuove destinazioni d'uso degli immobili, nonché siano previste adeguate aree destinate a servizi pubblici funzionali alle diverse destinazioni d'uso ammesse in coerenza con le prescrizioni del comma 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Nelle Aree Normative DS 2 e DS 4 sono ammessi esclusivamente interventi di recupero e restauro conservativo ai sensi delle vigenti disposizioni.

Per ciascuna di queste due Aree Normative maggiori possibilità di intervento sono rinviate alla predisposizione di specifiche indicazioni ad hoc, da redigersi nei tempi e nelle forme opportune, mediante strumento urbanistico esecutivo, ovvero mediante Piano particolareggiato con contestuale variante di PRG qualora l'edificabilità complessiva e il carico urbanistico di progetto eccedano quelli esistenti.

Gli usi ammessi in questi due ambiti, che eventualmente potranno essere normati in sede di SUE, non sono preventivamente riconducibili a casistiche predefinite basate sulle tradizionali categorie d'uso, ma potranno invece discendere sia da accurate valutazioni intorno alla peculiare identità, vocazioni e potenzialità dei luoghi e degli immobili, che dalle specifiche forme di riqualificazione di cui verranno fatti oggetto mediante lo strumento attuativo.

ARTICOLO 19 - SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Il Piano considera attentamente le risultanze della Relazione Geologico-Tecnica redatta ai sensi dell'art. 14 della L.R.U. con particolare riferimento all'art. 9 bis della medesima e secondo le linee guida della Circ. P.G.R. 8 maggio 1996 n°7/LAP ed al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali redatto dall'Autorità di bacino del fiume Po ai sensi della legge 18/5/1989 n. 183 e approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/07/1998. Circa il P.S.F.F. si è considerato l'ultimo aggiornamento disponibile, adottato con Deliberazione n° 4/2008 del 18/03/2008 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Fasce Fluviali e Fasce di Rispetto: riferimenti cartografici

Negli elaborati cartografici a corredo della Relazione Geologico-Tecnica sono riportate:

- Le fasce fluviali del PAI così come definite con delibera del Comitato

Istituzionale n. 18/01 del 18/5/2001 (in nero).

- Le modificate apportate alle fasce PAI con delibera del Comitato Istituzionale n. 4/08 del 18/3/2008 (in blu).
- La proposta di modifica delle fasce PAI alla luce degli interventi realizzati (in rosso): si è fatto corrispondere il limite esterno della “B di progetto” con l’argine realizzato e, nel settore settentrionale del territorio comunale, il limite esterno della fascia C è stato fatto coincidere con il canale ex Alcan (questo corso d’acqua artificiale scorre infatti in rilevato rispetto al piano campagna circostante e rappresenta un limite fisico non oltrepasabile dalle acque di piena).
- Le fasce di rispetto dei corsi d’acqua ai sensi del R.D. 523/1904 (10 m per la Roggia Boasca fino all’attraversamento della S.S. 26, 15 metri per la Roggia del Mulino dal salto idraulico fino al limite comunale con Ivrea) e della L.R. 56/77 art. 29 (25 m) all’interno delle quali non sono consentite nuove edificazioni.
- Le fasce di rispetto dei pozzi dell’acquedotto comunale ai sensi del DPR 236/88 (200 m)

Non è stata riportata la perimetrazione dell’area R.M.E. in quanto, essendo state realizzate le azioni di mitigazione del rischio, si applicano i disposti dell’art. 54 “Norma finale” delle N.d.A. del P.A.I.

Classi di pericolosità geologica e idoneità all’utilizzazione urbanistica

In via generale il Piano desume concretamente le prescrizioni ed i vincoli all’edificazione dalla “Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” che conclude la relazione Geologico-Tecnica: nelle schede delle Aree Normative, in calce alle Norme Tecniche di Attuazione, viene puntualmente indicata la classe di pericolosità geologica (o le classi) in cui ciascuna Area Normativa ricade, al fine di consentire l’immediata indicazione degli aspetti prescrittivi tipici di ogni classe geologica.

CLASSE II : pericolosità geologica da bassa a moderata.

Idoneità all’utilizzazione urbanistica subordinata all’adozione di modesti interventi o accorgimenti tecnici da adottarsi nell’ambito del singolo lotto edificatorio o di un suo intorno significativo.

Comprende le porzioni di territorio con moderate limitazioni in riferimento alle scelte urbanistiche. Si tratta di aree nelle quali le condizioni di pericolosità geologica possono essere per lo più rimosse con modesti accorgimenti tecnici idonei alla eliminazione o minimizzazione del rischio, realizzabili nell’ambito del singolo lotto edificatorio o di un suo intorno significativo.

Per differenziare le diverse tipologie e intensità di fenomeni geomorfologici, geoidrologici e idraulici cui sono soggette e quindi le differenti condizioni di pericolosità geologica che le caratterizzano, le aree assegnate in Classe II sono state raggruppate in due sottoclassi, denominate IIA e IIB.

SOTTOCLASSE IIA

Questa sottoclasse raggruppa settori di territorio collinare e di pianura caratterizzati da:

- bassa acclività, variabilità delle caratteristiche geomeccaniche e idrogeologiche dei terreni di posa delle fondazioni;
- possibili isolati fenomeni di allagamento e/o ristagno connessi all'insufficiente capacità di smaltimento idrico degli impluvi minori e a difficoltà di drenaggio.

Areali appartenenti a questa sottoclasse sono diffusamente rappresentati nel settore collinare, nonché nel concentrico e a cavallo della ferrovia Torino-Aosta nel settore settentrionale al confine con il territorio di Borgofranco d'Ivrea.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica e principali aspetti prescrittivi.

L'utilizzazione urbanistica di queste aree deve essere subordinata all'esecuzione di uno studio geologico-tecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, che accerti nel dettaglio:

- le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni;
- l'eventuale presenza di circolazioni idriche sotterranee e/o fenomeni di ristagno idrico superficiale che rendano sconsigliabile o addirittura vietino la realizzazione di locali interrati ;
- le condizioni di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, nonché quelle di assetto idraulico riferite a situazioni locali.

Gli eventuali interventi di salvaguardia che si rendessero necessari, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Negli atti progettuali, funzionali alle nuove edificazioni, dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e il recettore finale delle tubazioni e canalizzazioni di scarico delle acque reflue.

SOTTOCLASSE IIB

Questa sottoclasse comprende vaste aree edificate del concentrico urbano (e loro lotti interclusi) e quella sulla pianura di fondovalle posta ad Ovest del canale scolmatore della Roggia Boasca, al limite con il territorio comunale di Borgofranco d'Ivrea, soggette alla dinamica dei deflussi della Roggia Boasca e del Rio del Mulino di Montalto, che in passato hanno dato luogo a fenomeni di esondazione in concomitanza di piene eccezionali. Vi sono pure comprese le aree soggette ad inondazione da parte di acque straripate dalla Dora Baltea, che risalgono da S/SW, lungo il confine con il Comune di Ivrea. Si tratta però di settori nei quali le modeste altezze di inondazione (fino a qualche decimetro) e la bassa energia dell'acqua, non determinano che condizioni di moderata pericolosità.

La Roggia Boasca responsabile degli allagamenti del settore settentrionale del concentrico ed il Rio del Mulino di quello meridionale sono state oggetto di interventi di sistemazione come previsto dal cronoprogramma minimizzando ulteriormente le possibilità di dissesto in questa sottoclasse.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica e principali aspetti prescrittivi.

L'utilizzazione urbanistica di queste aree deve essere subordinata all'esecuzione di uno studio geologico-tecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, che accerti nel dettaglio:

- le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni;
- l'eventuale presenza di circolazioni idriche sotterranee e/o fenomeni di

ristagno idrico superficiale che rendano sconsigliabile o addirittura vietino la realizzazione di locali interrati ;

- le condizioni di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, nonché quelle di assetto idraulico riferite a situazioni locali.
- il locale assetto geoidrologico e idraulico attraverso puntuali e più dettagliate indagini atte a stabilire, caso per caso, l'entità dell'innalzamento della quota di calpestio dei piani terreni dei nuovi fabbricati, necessaria a garantire la non inondabilità dei manufatti. Tale prescrizione è particolarmente significativa per le aree collocate nel settore meridionale del territorio comunale, le più esposte al rischio di inondazione. L'innalzamento della quota di calpestio del piano terreno è preferibile alla realizzazione di riempimenti e rilevati che permettono di alzare la quota generale del piano di fondazione, in quanto possono risultare dannosi per gli edifici preesistenti collocati alla quota originaria del terreno.

Gli eventuali interventi di salvaguardia che si rendessero necessari, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Negli atti progettuali, funzionali alle nuove edificazioni, dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e il recettore finale delle tubazioni e canalizzazioni di scarico delle acque reflue.

I settori d'area appartenenti a questa classe, ricadenti in fascia C del PAI (l'ampia striscia ad Est della linea ferroviaria Torino-Aosta), come precisato nella Circ. 8/PET dell'8 luglio 1999, dovranno obbligatoriamente rientrare nel Piano di protezione civile da redigere a cura dell'amministrazione comunale (legge 225/1992).

CLASSE III : pericolosità geologica elevata.

Aree inidonee all'utilizzazione urbanistica (per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modesti ampliamenti volti al miglioramento delle condizioni abitative, che non inducano un significativo aumento del carico antropico). Per esse deve comunque essere previsto uno specifico piano di protezione civile comunale a tutela della pubblica e privata incolumità.

Appartengono a questa classe:

a) le aree di pianura :

- inondate e inondabili da parte della Dora Baltea, ricadenti nelle fasce A, B e C del PAI (Deliberazione Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Po N. 4/2008 del 24/04/2008) comprese entro il limite delle zone inondabili per piene della Dora con tempo di ritorno generalmente superiori a 50 anni, secondo le indicazioni della Banca Dati Geologica della Regione Piemonte;
- inondabili da parte della rete idrografica minore (Roggia Boasca e Roggia del Mulino), con altezze d'acqua significative ed elevata energia
- morfologicamente depresse, con ristagno idrico e scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.

b) le aree del settore collinare caratterizzate da:

- versanti ad elevata acclività, potenzialmente instabili;
- pessime caratteristiche geotecniche dei terreni (es. torbiere)
- fenomeni di ristagno idrico (paludi) e allagamento.

In questa classe ricade tutta la pianura alluvionale di Montalto, dalla sponda sinistra della Dora Baltea fino alla ferrovia Ivrea-Aosta; ne è escluso un settore settentrionale posto all'esterno della Fascia C e protetto dal rilevato del canale ex Alcan. E' inoltre compresa tutta l'area pianeggiante posta ad oriente della SS. n. 26 della Valle d'Aosta, confinante con il Comune di Borgofranco d'Ivrea, a nord del concentrico abitato di Montalto Dora, dove si registra la sovrapposizione di due elementi penalizzanti: la presenza di aree umide e le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni. Per quanto concerne il rischio di inondazione di questo settore, più volte allagato in passato, la costruzione del canale scolmatore della Roggia Boasca, garantendo il convogliamento delle portate di piena, ha eliminato le condizioni di pericolosità riferibili a tale aspetto.

Nell'ambito della Classe III, che comprende tutte le aree inidonee ad un utilizzo urbanistico, è stata operata una prima distinzione fra aree edificate e non.

SOTTOCLASSE IIIA

Sono state inserite in questa sottoclasse le porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Si tratta di aree di pianura soggette ad inondazione soprattutto da parte della Dora Baltea ed in subordine della Roggia Boasca, sia di aree collinari di versante acclive o instabile, paludose o dalle pessime caratteristiche geotecniche per la presenza di depositi torbosi e/o palustri.

SOTTOCLASSE IIIB

Comprende invece i settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di difesa, anche di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico insediativo.

Nell'ambito della presente sottoclasse si è operata un'ulteriore suddivisione in ottemperanza alle linee guida contenute nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. PGR N. 7/LAP, del dicembre 1999.

SOTTOCLASSE IIIB2

A seguito della realizzazione e collaudo degli interventi di difesa (opere previste per il nodo idraulico di Ivrea, rifacimento dello sbarramento del Lago Pistono e dei suoi apparati di scarico) sarà consentito procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti del tessuto edificato esistente comportanti anche aumento del carico insediativo, fermo restando la necessità di verificare costantemente la funzionalità e l'efficacia delle opere di difesa realizzate.

Fino alla realizzazione delle opere di bonifica idraulica volte alla minimizzazione o eliminazione della pericolosità, in relazione al patrimonio urbanistico esistente saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modesti ampliamenti, volti al miglioramento delle attuali condizioni abitative, che non comportino un

significativo aumento del carico insediativo.

Per le aree inserite in questa sottoclasse valgono tutti gli aspetti prescrittivi elencati per la sottoclasse IIB e inoltre :

- qualora gli interventi di ristrutturazione nel settore collinare comportino variazioni nella distribuzione dei carichi sul pendio, modifiche del profilo di versante, aumento delle aree impermeabilizzate o scarichi fognari, uno studio geologico-tecnico dovrà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo;
- per gli interventi di ristrutturazione nel settore di pianura lo studio geologico dovrà altresì verificare la non interferenza con il deflusso delle acque di inondazione.

SOTTOCLASSE IIIB3

Anche a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative autonome su lotti di completamento.

SOTTOCLASSE IIIB4

Anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, nelle aree comprese in questa sottoclasse saranno possibili soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, senza alcun incremento del carico insediativo.

In accordo con quanto previsto all'art. 39 delle norme di attuazione del PAI, poiché la totalità delle aree comprese nella sottoclasse in descrizione è inserita in Fascia fluviale B, il regime vincolistico su di essa imposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po consente:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Aspetti prescrittivi di carattere generale

Vengono specificati gli aspetti prescrittivi di carattere generale che devono informare la programmazione e la progettazione di tutti gli interventi che verranno realizzati sul territorio, indipendentemente dalla classe di pericolosità geologica delle aree sulle quali andranno a insistere.

1. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
2. Raccolta e corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto, o nella rete fognaria, o in impluvi naturali atti a riceverle (fossi scolatori). Negli atti progettuali, funzionali alle nuove edificazioni, dovranno essere chiaramente specificate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché esattamente indicato l'elemento recettore.
3. I corsi d'acqua non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso; gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne rendesse assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie metalliche rimovibili (tali da consentire un'agevole ispezione e pulizia) e, ove occorra, transitabili.
4. Per quanto concerne la determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua, si dovrà fare riferimento all'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R D 25 luglio 1904 n. 523, alle precisazioni espresse nella recente Circolare P.G.R. 8 ottobre 1998 n. 14/LAP/PET, nonché all'art. 29 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.
5. La realizzazione di locali interrati, ove consentita, dovrà essere preceduta da specifici accertamenti sulla presenza di circolazioni idriche sotterranee e del locale livello di massima escursione della falda, determinato in un arco di tempo idoneo a identificare le oscillazioni relative ai periodi di minima e massima alimentazione.
6. Gli edifici di nuova costruzione dovranno mantenere una distanza minima di sicurezza di almeno 5 metri dall'orlo delle scarpate di altezza fino a 2 metri, e almeno 10 metri dall'orlo di scarpate morfologiche o di erosione di altezza superiore a tale valore.
7. Divieto assoluto di scarico di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua, ivi compresi materiali inerti provenienti da scavi e/o demolizioni edili e rifiuti vegetali derivanti da lavorazioni agrarie, manutenzione di parchi e giardini pubblici, sfalci ecc. Divieto assoluto di deposito, anche temporaneo, di materiali in alveo (terreni di riporto, macerie, rifiuti, legname e ramaglie). In relazione alla possibilità di riduzione delle sezioni di deflusso per la presenza di materiali di varia provenienza e natura, è necessario prevedere interventi di ispezione ed eventuale rimozione dei materiali depositatisi nell'alveo dei corsi d'acqua, da effettuarsi con cadenza periodica ed in ogni caso ogni qualvolta se ne determini la necessità.
8. Monitoraggio delle opere di difesa spondale: laddove siano presenti scogliere, argini, briglie o altre opere finalizzate alla difesa di aree edificate, si dovrà provvedere ad una loro periodica ispezione al fine di accertare il persistere delle condizioni di efficienza, evidenziando eventuali fenomeni di sottoscalzamento o sovralluvionamento, lesioni, innalzamento della quota di fondo alveo, ed in generale il venir meno delle condizioni idrauliche, morfologiche e geometriche che hanno determinato le scelte progettuali.

9. Tutte le opere idrauliche dovranno essere compatibili con un quadro generale di riassetto di area vasta; a tal fine non potrà essere ammessa la realizzazione di interventi (difese spondali o regimazioni di fondo di singoli tratti di corsi d'acqua), in mancanza di adeguati studi geoidrologici, idraulici e di dinamica fluviale, attraverso i quali sia possibile attestare che le opere in progetto non recano peggioramento delle condizioni al contorno.
10. Nella fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza ai disposti del D.M. LL.PP. 14/01/08 dovranno essere determinate, sulla base di prove dirette, le caratteristiche geologico-tecniche del sito.
11. Nel caso di nuovi interventi costruttivi su particelle poste a cavallo fra una classe II e una classe III, le porzioni eventualmente ricadenti nella classe di più elevata pericolosità geologica, dovranno comunque essere mantenute inedificate, ed adibite a verde, aree di sosta o manovra, ecc. (escludendo comunque la realizzazione di opere quali muri o recinzioni che possano costituire un ostacolo al deflusso delle acque, o lo stoccaggio di materiali che potrebbero essere presi in carico dalla corrente). In tutti i casi gli edifici dovranno essere ubicati nella porzione del lotto più distante dai corsi d'acqua.
12. Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
13. Redazione del Piano Comunale di Protezione Civile in special modo per le aree ricadenti nelle fasce A, B e C del P.A.I. che specialmente nel caso di eventi alluvionali ingenti, dovrà prevedere:
 - la possibilità di evacuazione delle aree abitate inserite nelle classi di rischio IIIa e IIIb;
 - la possibilità di consentire l'accesso attraverso percorsi alternativi per le località eventualmente isolate a causa dell'interruzione della viabilità in corrispondenza di ponti e altre opere di attraversamento;
 - il divieto di transito per i mezzi privati su tutte le strade che conducano ad aree disabitate o non abitate nel periodo in cui si verifica l'evento alluvionale;
 - la possibilità di ripristinare, in tempi ragionevoli ed in via provvisoria, l'erogazione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. Il piano dovrebbe comunque prevedere almeno una prima fase di pre-allertamento degli organi deputati al soccorso e alla pubblica sicurezza, ed una seconda di pre-allertamento della popolazione, da applicarsi sulla base del superamento di una soglia critica nell'evolversi delle precipitazioni (ciò dovrà avvenire a seguito di specifici contatti con i Servizi Tecnici regionali e la Prefettura competente).
14. Rispetto della normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva e in particolare della L.R. 22/11/1978 n. 69 e s.m.i..
15. Rispetto delle prescrizioni della Delibera Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977): "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", per la richiesta di realizzazione di impianti di smaltimento

liquami nel suolo e nel sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione).

16. Rispetto delle disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n. 236 del 25/05/1988 "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183" e del D.P.R. 15/R del 11/12/2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia destinate al consumo umano".
17. Rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 30/04/96 n. 22 (Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee) ed alla DGR n. 10/R "Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica" per l'autorizzazione alla captazione delle acque sotterranee (pozzi e risorgenze).
18. Rispetto delle norme disposte dalla L. 5/1/1994 n.36 concernenti la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche.
19. Rispetto di tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico contenute nella L.R. 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.
20. Riguardo alle opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto indicato all'art 31 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere ammessi i sottospecificati interventi, i cui progetti dovranno essere redatti sulla base di approfonditi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici, che definiscano gli eventuali accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza propria dell'opera e del contesto territoriale nel quale essa verrà inserita, senza che ciò comporti un aggravamento della preesistente situazione di pericolosità e nel caso di opere di attraversamento stradale e ferroviario dei corsi d'acqua le stesse dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata:
 - le opere previste dal Piano Territoriale;
 - le opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione (opere di riassetto della rete idrica superficiale, pozzi ecc.);
 - opere attinenti ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - collegamenti viari;
 - attraversamenti di corsi d'acqua.

ARTICOLO 20 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n.13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n.54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n. 3792).

ARTICOLO 21 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Riconoscimento delle zone di insediamento

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n°563-13414 (successivamente modificata ed integrata con DCR del 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e con DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831) si riconoscono nel territorio di Montalto Dora, comune intermedio nell'area di programmazione commerciale di Ivrea, i seguenti addensamenti come perimetrati nella Tavola P5 in scala 1:5000 allegata:

Addensamento Tipo	Descrizione
A1	Centro storico ampliato
A3	Assi viari di: Via Ivrea, Via Aosta

Gli assi viari riconosciuti come addensamenti A3 sono considerati per gli interi fronti destri e sinistri, fissando un margine di penetrazione nelle perpendicolari non considerate come collaterali collegate da fissare secondo discrezionalità ragionevole in ml 20.

Non vengono riconosciute direttamente Localizzazioni Commerciali Urbane non addensate, di cui al comma 4 lettera a), esse possono essere tuttavia riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n°563-13414 si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo:

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di Vendita in mq	Addensamenti		Localizzazioni	
		A1	A3	L1*	L2
Vicinato	Fino a 150	Si	Si	Si	-
Medie SAM 1	Da 151 a 250	Si	Si	Si	-
Medie SAM 2	Da 251 a 900	Si	Si	Si	-
Medie SAM 3	Da 901 a 1500	No	Si	Si	-
Medie SE 1	Da 151 a 400	Si	Si	Si	-
Medie SE 2	Da 401 a 900	Si	Si	Si	-
Medie SE 3	Da 901 a 1500	No	Si	Si	-
Medi CC	Da 151 a 1500	Si	Si	Si	-
Grandi SM 1	Da 1501 a 4500	No	No	Si (4)	-
Grandi SM 2	Da 4501 a 7500	No	No	No	-
Grandi SM 3	Da 7501 a 12000	No	No	No	-
Grandi SM 4	> 12000	No	No	No	-
Grandi SE 1	Da 1501 a 3500	No	No	No	-
Grandi SE 2	Da 3501 a 4500	No	No	No	-
Grandi SE 3	Da 4501 a 6000	No	No	No	-
Grandi SE 4	> 6000	No	No	No	-
Grandi CC 1	Fino a 6000	No	Si (2)	Si (2)	-
Grandi CC 2	Da 6001 a 12000	No	No	No	-
Grandi CC 3	Da 12001 a 18000	No	No	No	-
Grandi CC 4	>18000	No	No	No	-

* Solo nel caso di riconoscimento in fase di istanza (autoriconoscimento)

(2) Solo fino a 3.000 mq

(3) Solo fino a 1.800 mq

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f)

della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

- b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di MONTALTO DORA nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:

1. esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
2. medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

L'addensamento A1 del Comune di MONTALTO DORA nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art.24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A1 è soggetto al rispetto dei disposti del presente articolato normativo del Piano, in particolare degli articoli 14 ÷ 18.

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'Art. 25 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006), di seguito riportata.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

I comuni nella definizione dei criteri si attengono alle norme del presente articolo, dell'art. 25, c. 1, 2, 2 bis e 4 della DCR. 563-13414/99 smi e dell'art. 21 c. 1 sub 3) della l.r. 56/77 smi.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla “superficie di somministrazione”, così come definita l precedente art. 4, degli esercizi di somministrazione nel rispetto dei successivi commi, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, e ai fini del rilascio dei permessi a costruire e deve essere dimostrato nei casi di DIA di cui all’art. 12 c. 1 e 2 della l.r. 38/06 e di DIA in materia edilizia. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell’art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 smi, e dell’art. 25, c. 1 e 2 della DCR n. 563-13414/99 smi, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell’art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall’art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1- A2- A3 - L1
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell’art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 25)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 – A2 - A3 - L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell’art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A5 - L2 E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5 - L2
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell’art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,1 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata - coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non è soggetta a permesso a costruire, non è computata.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il fabbisogno dei posti parcheggio è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle "realità minori a rischio desertificazione" così come definite al precedente art. 5 c. 3 non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio previsto al precedente c. 2; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, n. 3) della l.r. 56/1977 smi.

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 c. 4 della DCR n. 563-13414/99 smi.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 10 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i..

Come previsto dallo stesso articolo 27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.